planartús
Assessors d'empresa

## CIRCULAR 11/11

**ACLARACIONES sobre la aplicación del tipo impositivo superreducido del 4% en el IVA para entregas de viviendas, tras las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto.**

Como continuación a nuestra circular nº 10/11 remitida hace unos días, y con el fin de complementar y aclarar diferentes aspectos en el ámbito del IVA que han suscitado algunas dudas sobre la aplicabilidad del tipo impositivo superreducido del 4% a las entregas de viviendas que puedan realizarse entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011, procedemos a dar conocimiento del reciente criterio manifestado por la propia Agencia Tributaria a través del documento denominado " PREGUNTAS FRECUENTES - APLICACIÓN DEL TIPO SUPERREDUCIDO DEL 4% A LA ENTREGA DE VIVIENDAS-" (disponible accediendo a su página web[1] y que adjuntamos como Anexo a la presente Nota), por el que han sido abordados los diversos supuestos que generaban dudas interpretativas sobre su aplicación.

En particular, los casos conflictivos pueden resumirse en los siguientes:

1. Tributación de los **pagos anticipados** realizados durante el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011 y si resultaba aplicable el tipo impositivo del 4%, incluso en los supuestos en los que la entrega de la vivienda se produjese con posterioridad a 31 de diciembre de 2011.

2. Cuál es el tipo impositivo aplicable a los **arrendamientos con opción de compra** vigentes entre 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011.

[1] http://www.aeat.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Le_Interesa/preguntas_frecuentes_iva.pdf



Miembro de AEDAF Asociación Española de Asesores Fiscales

3. Si resulta de aplicación el tipo impositivo del 4% en los arrendamientos de viviendas con opción de compra, **si se ejercita la opción de compra** entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011, y por tanto se produce la entrega de la vivienda en ese período.

4. Si resulta aplicable el tipo impositivo del 4% a los **servicios de ejecución de obra**, asimilados por la Ley a las entregas de bienes en aquellos casos en los que el prestador del servicio aporta materiales por un coste superior al 33% del valor total de la contraprestación del servicio, cuando los mismos se materializan en la construcción de una vivienda que finalmente se entrega antes del 31 de diciembre de 2011.

**CRITERIO MANIFESTADO POR LA AEAT A LOS SUPUESTOS ENUMERADOS:**

1. Tributación de los **pagos anticipados.**

   Los pagos anticipados realizados durante el período a que se refiere el Real Decreto-ley 9/2011, correspondientes a entregas de viviendas, garajes y anexos en ellos situados, tributarán al tipo del 4%, con independencia de que la entrega del inmueble se produzca con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

   En el supuesto de que hubieran pagos anticipados durante el período señalado, 20 de agosto a 31 de diciembre de 2011, y la posesión fuese posterior, el pago anticipado tributará al 4% mientras que el importe que se pague o quede por pagar en el momento de la puesta a disposición, tributará al 8%.

   En el supuesto anterior, en ningún caso deberá procederse a la rectificación del tipo impositivo aplicado al anticipo.



Miembro de AEDAF Asociación Española de Asesores Fiscales

2. Tipo impositivo aplicable a los **arrendamientos con opción de compra.**

   Al tratarse de una prestación de servicios ("arrendamientos") permanece invariable en el 8% (recordemos que en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial o promoción pública el tipo impositivo aplicable es del 4%).

3. Tipo impositivo aplicable en los arrendamientos de viviendas con opción de compra, **si se ejercita la opción de compra** entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011.

   En los arrendamientos de viviendas con opción de compra, si se ejercita la opción de compra entre el 20 de agosto y el 31 de diciembre de 2011, y por tanto se produce la entrega de la vivienda en ese período, se aplicará a tal entrega el tipo impositivo del 4% siempre que la entrega de la vivienda implique la realización de algún pago en ese momento.

4. Si resulta aplicable el tipo impositivo del 4% a los **servicios de ejecución de obra** en aquellos supuestos en los que dichos servicios se materializan en la construcción de una vivienda que finalmente se entrega antes de 31 de diciembre de 2011.

   La norma ha modificado el artículo 91.uno.1.7º de la Ley del IVA -relativo a la aplicación del tipo superreducido a la entregas de viviendas- y no el artículo 91.uno.3.1º referente a los supuestos de ejecución de obras con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas. Por tanto, y aún en el caso en el que con motivo de la realización de dichos servicios de ejecución de obra (en los que el contratista aportara materiales por coste superior al 33% del valor total de la contraprestación) pudiese entenderse producida una entrega de bienes, el criterio de la Administración es que el tipo impositivo aplicable continuará siendo el reducido del 8%.

Barcelona, 19 de septiembre de 2011.



Miembro de
AEDAF
Asociación Española de Asesores Fiscales